

本报告依据中国资产评估准则编制

人民法院委托司法执行财产处置参考价目的资产评估报告

# 舟山市定海区人民法院

拟司法评估涉及的对坐落于舟山市定海区金塘镇  
河平村新道东路 209 号 501 室（含装修）

资产评估报告

舟安润评报字【2022】第 004 号

（共一册，第一册）

舟山安润资产评估事务所（普通合伙）

2022年02月23日

## 目 录

声 明.....	3
摘 要.....	4
资产评估报告正文.....	5-11
一、 委托人及其他资产评估报告使用人.....	5
二、 评估目的.....	5
三、 评估对象及评估范围.....	6
四、 价值类型.....	6
五、 评估基准日.....	6-7
六、 评估依据.....	7-8
七、 评估方法.....	8-9
八、 评估程序实施过程 and 情况.....	9
九、 评估假设.....	9-10
十、 评估结论.....	10
十一、 特别事项说明.....	10-11
十二、 资产评估报告使用限制说明.....	11
十三、 资产评估报告日.....	11
十四、 资产评估专业人员签名和资产评估机构印章.....	11
资产评估报告附件.....	12

## 声 明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及资产评估专业人员不承担责任。

三、资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

四、资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

五、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

六、资产评估机构及其资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

七、本资产评估报告是根据人民法院及相关当事人提供的资料和信息出具，资料和信息真实性、完整性、合法性对评估结论构成影响，依据同一标的资产的其他资料或者信息可能得出与本报告不一致的评估结论。

## 摘 要

舟山安润资产评估事务所（普通合伙）受舟山市定海区人民法院委托，按照国家有关法律、法规、制度和资产评估准则以及舟山市定海区人民法院提供的有关资料，本着独立、客观、公正、科学的原则，并按照必要的评估程序，以 2022 年 02 月 16 日为评估基准日，就司法评估涉及的对坐落于舟山市定海区金塘镇河平村新道东路 209 号 501 室（含装修、不包括可移动家具家电）进行市场价值评估，现将资产评估报告摘要如下：

1、评估目的：是为舟山市定海区人民法院确定财产处置参考价提供服务。

2、评估对象和范围：本项资产评估对象为单项资产；

本项资产评估范围为对坐落于舟山市定海区金塘镇河平村新道东路 209 号 501 室（含装修、不包括可移动家具家电）。

3、价值类型：本项资产评估价值为市场价值。

4、评估基准日：本项资产评估基准日确定为 2022 年 02 月 16 日。

5、评估方法：房屋采用市场法、装修采用成本法。

6、评估结论：本评估资产截至评估基准日评估价值为人民币 55.28 万元（大写：伍拾伍万贰仟捌佰元整）。详见下表：

### 资产评估结果汇总表

评估基准日：2022年02月16日

金额单位：人民币万元

项 目	数量	评估价值	备注
舟山市定海区金塘镇河平村新道东路209号501室房屋	87.6m <sup>2</sup>	52.90	房地合一、不含装修
装修	87.6m <sup>2</sup>	2.38	
合 计		55.28	

评估结论详细情况详见评估明细表。

本资产评估结论有效期为壹年，自评估基准日 2022 年 02 月 16 日起至 2023 年 02 月 15 日止。资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

以上内容摘自舟安润评报字(2022)第 004 号评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当认真阅读评估报告正文。

**舟山市定海区人民法院**  
**拟司法评估涉及的对坐落于舟山市定海区金塘镇**  
**河平村新道东路 209 号 501 室（含装修）**  
**资产评估报告**

**正 文**

舟安润评报字(2022)第004号

舟山市定海区人民法院：

舟山安润资产评估事务所（普通合伙）受舟山市定海区人民法院委托，按照国家有关法律、法规、制度和资产评估准则以及舟山市定海区人民法院提供的有关资料，本着独立、客观、公正、科学的原则，并按照必要的评估程序，以 2022 年 02 月 16 日为评估基准日，就司法评估涉及的对坐落于舟山市定海区金塘镇河平村新道东路 209 号 501 室（含装修、不包括可移动家具家电）进行市场价值评估，现将评估有关情况和结果报告如下：

**一、委托人及其他评估报告使用人**

**（一）委托人**

本项目评估的委托人为舟山市定海区人民法院。

**（二）产权持有人**

自然人周\*\*。

**（三）其他评估报告使用人**

本评估报告可供与司法评估相关人使用。

**二、评估目的**

本次资产评估为委托人办理（2022）舟定法评委6号申请执行人中国银行股份有限公司舟山市分行与被执行人周\*\*、林\*\*金融借款合同纠纷一案中所涉及的对坐落于舟山市定海区金塘镇河平村新道东路209号501室（含装修、不包括可移动家具家电）的价值在评估基准日确定财产处置参考价提供服务。

**三、评估对象和评估范围**

根据舟山市定海区人民法院（2022）舟定法评委6号所涉及的对坐落于舟山市定海区金塘镇河平村新道东路209号501室（含装修、不包括可移动家具家电）资产纳入本次资产评估范围。具体状况如下：

**区位状况：**东临厂房、南临新道东路、西临村道、北临民宅，附近有金港嘉园、金塘中心卫生院、金塘中学、柳行中心小学等交通便捷，公共配套设施齐全。

**实物状况：**建筑面积为87.6m<sup>2</sup>，结构为混合结构，建造完工于1994年，总层数5层，所在层数第5层，朝南，无车棚，装修情况如下：

房屋为二室二厅一厨一卫；客厅卧室地面地板、墙顶乳胶漆，通阳台；阳台地面地砖；餐厅地面地砖、墙顶乳胶漆；厨房有大理石操作台及橱柜，地面墙面铺磁砖、铝塑板吊顶，有油烟机、燃气灶、消毒柜；卫生间地面墙面铺磁砖、塑料板吊顶，淋浴房，马桶，花洒。房间吊顶有断裂，客厅餐厅靠窗墙面油漆脱落，厨房顶有漏水、厨房吊顶及上橱柜脱落。从五层楼梯上，有尖顶隔层高度约2米。

**权益状况：**房屋所有权证为：舟房权证定金字第1404567号；土地使用证为：定国用2004第100-00154号；用途为住宅出让用地；土地使用权面积17.85m<sup>2</sup>；登记时间2004年7月16日。

纳入评估对象和范围的资产与《司法鉴定委托书》所确定的评估对象和范围一致。

#### 四、价值类型

根据评估目的确定本次评估的价值类型为市场价值。

由于本次评估对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求，故本次评估所采用的价值类型为市场价值。

**定义表述：**市场价值是指自愿买方与自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

#### 五、评估基准日

本次评估基准日为2022年02月16日。

本次评估基准日由委托人根据资产评估目的确定，并考虑接近实地勘查日和评估目的实现日，以有利于评估价格信息的收集和评估工作的顺利进行。

## 六、评估依据

### （一）、法律法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》；
- 2、《资产评估行业财政监督管理办法》；
- 3、《浙江省人民法院实施〈人民法院对外委托司法评估管理规定〉细则（试行）》；
- 4、国家其他相关法律、法规。

### （二）、评估准则依据

- 1、《资产评估基本准则》
- 2、《资产评估职业道德准则》
- 3、《资产评估执业准则—资产评估程序》
- 4、《资产评估执业准则—资产评估报告》
- 5、《资产评估执业准则—资产评估委托合同》
- 6、《资产评估执业准则—不动产》
- 7、《资产评估价值类型指导意见》
- 8、《资产评估机构业务质量控制指南》
- 9、《资产评估执业准则—资产评估档案》
- 10、《资产评估对象法律权属指导意见》
- 11、《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》

### （三）、权属依据

委托人提供的《不动产登记查询证明》复印件。

### （四）、经济行为依据

司法鉴定委托书。

### （五）、取价依据

- 1、网上查询及评估人员市场询价资料；
- 2、评估人员现场勘察记录，舟山市近期建筑及有关询价资料；
- 3、委托人提供的其他相关资料。

## 七、评估方法

- 一、本次资产评估房屋采用市场法：

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关情况，分析选用市场法、收益法和成本法。

市场比较法适用于同一地区内二手房交易比较成熟同类房地产可选交易案例较多的评估；

收益法适用于同一地区内有收益或有可预测潜在收益的投资性房地产评估；

成本法适用于没有市场交易、没有收益数据依据或市场交易、收益数据依据不足不充分的房地产评估。

本次资产评估的房屋在同一地区二手房交易市场比较活跃，可以获取与被评估资产房屋相同或相似的交易资产案例较多来作为参照物，根据评估目的和评估对象以及评估方法的适用性，本次房屋采用市场法。选取与被评估资产类似的近期二手房报价信息进行比较对照，通过对影响房屋价值的主要系数如交易情况、交易时间、区域、装修、面积等因素的进行修正，得出被评估房屋在评估基准日的价值。

根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本次评估房地产采用市场法进行评估。

涉及的主要计算公式

(1) 参照物修正后价格=成交价格×交易情况修正×交易日期修正×区域因素修正×个别因素修正

(2) 评估房屋的比准价格=(参照物A修正后价格+参照物B修正后价格+参照物C修正后价格)/3

二、本次装修采用成本法

由于该房屋装修公开交易市场不是很活跃，且可供比较的参数缺乏，故不适用市场法；产权持有人历史资料不全，财务报备不完整等资料受限故亦不适用收益法；根据本次评估目的和评估对象的特点，以及评估方法的适用条件，本次房屋装修评估采用成本法。重置成本法，就是在现实条件下重新购置或建造一个全新状态的评估对象，所需的全部成本减去评估对象的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值后的差额，以其作为评估对象现实价值的一种评估方法。

1、涉及的主要计算公式

评估价值=重置完全价值×成新率



## 八、评估程序实施过程和情况

### （一）评估工作的起止时间

本次评估从2022年01月25日至2022年02月23日，出现场日为2022年02月16日。

### （二）评估过程

本项目评估过程包括接受委托、资产清查、评定估算、汇总审核、提交报告等。

具体程序如下：

1、了解委托人、被评估人、评估目的和评估相关情况，接受评估委托，商定与评估目的相关的评估对象和范围，商定评估基准日，并按规定做出承诺，商定评估工作联系与协调方式；

2、组成评估项目组，拟订评估计划方案，现场调查，并商请被评估人的配合；

3、到被评估人及委估资产现场，听取被评估人有关人员对象历史和现状的介绍，查验了解主要委估资产的权属资料，进行现场勘察；

4、根据评估目的、评估现场作业了解的情况、搜集的资料以及评估方和委估对象的具体情况选择适当的评估方法和评估计算公式，搜集市场价格信息和相关参数资料，评定估算委估对象的评估值；

5、根据评估人员对委估对象的初步评估结果，评估项目组进行汇总分析，防止发生偏差、重复和遗漏，对评估初步结果进行调整、修改和完善，并撰写评估说明；

6、根据评估工作情况和分析调整后的评估结果，起草资产评估报告，经内部三级审核，征询委托人和被评估企业单位反馈意见，向委托人出具正式资产评估报告。

## 九、评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

1、被评估资产在可预知的法律、经济和技术条件许可的范围内处于正常、合理、合法的运营、使用及维护状态。

2、以委托人及被评估单位提供的全部文件材料真实、有效、准确为假设条件；

3、除已知悉并披露的事项外，本次评估以不存在其他负债、抵押和担保事项、重大期后事项，且被评估单位对列入评估范围的资产拥有合法权利为假设条件。

4、本次资产评估以公开市场交易为假设前提。

5、本项资产评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行市场价价值，没有考虑将来国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。当前所述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其他情况发生变化时，评估结果一般会失效。

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签名资产评估师及本资产评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

## 十、评估结论

根据国家有关资产评估的法律和国家有关部门的法规和规定，本着独立、公开、科学和客观的原则及履行必要的评估程序产权验证、实地勘察、评定估算、分析确定，对坐落于舟山市定海区金塘镇河平村新道东路209号501室（含装修、不包括可移动家具家电）资产价值进行评估，在评估基准日2022年02月16日资产评定估算，本评估资产评估价值为人民币55.28万元（大写：伍拾伍万贰仟捌佰元整）。详见下表：

### 资产评估结果汇总表

评估基准日：2022年02月16日

金额单位：人民币万元

项 目	数量	评估价值	备注
舟山市定海区金塘镇河平村新道东路209号501室房屋	87.6m <sup>2</sup>	52.90	房地合一、不含装修
装修	87.6m <sup>2</sup>	2.38	
合 计		55.28	

评估结论详细情况详见评估明细表；

评估结论使用有效期壹年自评估基准日 2022 年 02 月 16 日起至 2023 年 02 月 15 日止。

## 十一、特别事项说明

（一）本资产评估报告结论是在评估假设和限制条件下，为本报告目的而提出的参考意见，并非对待评资产未来市场价值实现程度所做的承诺和保证，评估结论也只具有参考作用，评估报告使用人及相关利益人对此应予以关注和正确理解。

（二）评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行评定估算并发表专业意见，评估师不对评估对象的法律权属予以确认或提供保证；委估资产的权属

由委托人作出承诺、负责解释并承担法律责任。

（三）委托人提供的与评估相关的资料，是编制本报告的基础。委托人应对其提供资料的真实性、准确性、合法性和完整性负责，并承担相应的法律责任；对已经存在并可能影响资产评估值的瑕疵事项，在评估人员根据专业经验一般不能获知的情况下，而委托人又未作特殊说明的，评估机构及评估人员不承担法律责任。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

（一）本资产评估报告使用范围只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途；

（二）本资产评估报告委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任；

（三）本资产评估报告除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人；

（四）本资产评估报告使用人应当正确理解评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

（五）本资产评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效，评估结论使用有效期为壹年，自评估基准日 2022 年 02 月 16 日起至 2023 年 02 月 15 日止。

## 十三、资产评估报告日

资产评估报告日期为：2022年02月23日。

## 十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

舟山安润资产评估事务所（普通合伙）

资产评估师：

资产评估师：

## 资产评估报告附件

- 1、评估明细表；
- 2、委估照片资料；
- 3、委估物权属资料为《不动产登记查询证明》复印件；
- 4、舟山市定海区人民法院（2022）舟定法评委 6 号复印件；
- 5、资产评估师承诺函复印件；
- 6、资产评估机构营业执照复印件；
- 7、资产评估机构备案文件复印件；
- 8、资产评估师资格证书复印件。